

Schødt Invest ApS

Rønnevangen 176, 8471 Sabro

CVR-nr. 35 81 77 78



Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 6. april 2016

Som dirigent:



Henrik Schødt



Building a better
working world



Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Oplysninger om selskabet	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december	5
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	7
Noter	8

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Schødt Invest ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 6. april 2016

Direktion:



Henrik Schødt

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Schødt Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Schødt Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som I har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere jer med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er jeres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, I har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den 6. april 2016
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Børge Sørensen
statsaut. revisor



Thomas S. Kallehauge
statsaut. revisor



Ledelsesberetning

Navn	Schødt Invest ApS
Adresse, postnr., by	Rønnevangen 176, 8471 Sabro
CVR-nr.	35 81 77 78
Stiftet	27. marts 2014
Hjemstedskommune	Aarhus
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Henrik Schødt

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2015	2014
	Bruttofortjeneste/bruttotab	37.296	-18.367
	Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	-1.144	1.144
	Resultat af primær drift	36.152	-17.223
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	224.580	353.348
4	Finansielle indtægter	4	2.899
5	Finansielle omkostninger	-104.025	-54.807
	Resultat før skat	156.711	284.217
6	Skat af årets resultat	-6.886	16.937
	Årets resultat	149.825	301.154
	Forslag til resultatdisponering		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	101.200	99.800
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	-293.341	253.548
	Overført resultat	341.966	-52.194
		149.825	301.154

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2015	2014
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
7	Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsejendomme	1.890.990	891.745
		<u>1.890.990</u>	<u>891.745</u>
8	Finansielle anlægsaktiver		
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	649.728	524.948
		<u>649.728</u>	<u>524.948</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>2.540.718</u>	<u>1.416.693</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Udskudte skatteaktiver	0	10.758
	Periodeafgrænsningsposter	3.729	0
		<u>3.729</u>	<u>10.758</u>
	Likvide beholdninger	<u>28.675</u>	<u>15.399</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>32.404</u>	<u>26.157</u>
	AKTIVER I ALT	<u>2.573.122</u>	<u>1.442.850</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Anpartskapital	50.000	50.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	0	293.341
	Overført resultat	371.579	29.613
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	101.200	99.800
		<u>522.779</u>	<u>472.754</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	4.476	0
		<u>4.476</u>	<u>0</u>
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>4.476</u>	<u>0</u>
	Gældsforpligtelser		
9	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	1.444.017	696.823
		<u>1.444.017</u>	<u>696.823</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
9	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	36.917	16.481
	Gæld til tilknyttede virksomheder	489.166	186.649
	Skyldig selskabsskat	1.579	27.419
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	288	0
	Anden gæld	73.900	42.724
		<u>601.850</u>	<u>273.273</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>2.045.867</u>	<u>970.096</u>
	PASSIVER I ALT	<u>2.573.122</u>	<u>1.442.850</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Virksomhedens væsentligste aktiviteter
- 3 Usikkerhed om indregning og måling
- 10 Sikkerhedsstillelser
- 11 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Reserve for nettoop-skrivning efter indre værdi	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	50.000	293.341	29.613	99.800	472.754
Årets resultat	0	-293.341	341.966	101.200	149.825
Udloddet udbytte	0	0	0	-99.800	-99.800
Egenkapital 31. december 2015	50.000	0	371.579	101.200	522.779

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Schødt Invest ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Investeringsejendomme og gæld vedrørende investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendommen. Gæld vedrørende investeringsejendomme indregnes ligeledes til dagsværdi med indregning af værdireguleringen i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter. Indtægter ved udlejning periodiseres og indtægtsføres i henhold til indgåede kontrakt.

Bruttofortjeneste/bruttotab

Posterne nettoomsætning, driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttoresultat.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Posten omfatter den forholdsmæssige andel af resultat efter skat i dattervirksomheder efter eliminering af interne avancer eller tab og fratrukket af- og nedskrivning på goodwill og andre merværdier på erhvervelses tidspunktet.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

Balancen

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles efter den indre værdis metode til den forholdsmæssigt ejede andel af virksomhedernes egenkapital.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet. Der indregnes en hensat forpligtelse til dækning af omkostninger ved besluttede omstruktureringer i den erhvervede virksomhed i forbindelse med købet. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvide beholdninger omfatter bankindestående.

Egenkapital

Foreslået udbytte

Udbytte, som foreslås deklareret for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserven omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder i forhold til kostpris.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Hensættelse til udskudt skat beregnes efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, bortset fra midlertidige forskelle, som opstår på anskaffelsestidspunktet for aktiver og forpligtelser, og som hverken påvirker resultatet eller den skattepligtige indkomst, samt midlertidige forskelle på skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion.

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealisationsevnen.

2 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er investering herunder primært investeringsejendomme.

3 Usikkerhed om indregning og måling

Investeringsejendom indgår i årsregnskabet til dagsværdi. Dagsværdien er beregnet i henhold til en afkastbaseret værdiansættelse. Den anvendte kapitalforeningsfaktor er fastsat i intervallet på 4,20 % til 4,40 %. En forøgelse af afkastkravet på 0,5 % vil medføre en samlet reduktion af den beregnede dagsværdi på 198.662 kr.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	2015	2014
4 Finansielle indtægter		
Renteindtægter i øvrigt	4	2.899
	<u>4</u>	<u>2.899</u>
5 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	22.695	1.732
Renteomkostninger i øvrigt	81.330	53.075
	<u>104.025</u>	<u>54.807</u>
6 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-8.348	-6.179
Årets regulering af udskudt skat	15.234	-10.758
	<u>6.886</u>	<u>-16.937</u>
7 Materielle anlægsaktiver		
kr.		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2015		891.745
Tilgang i årets løb		<u>999.245</u>
Kostpris 31. december 2015		1.890.990
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015		<u>1.890.990</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

8 Finansielle anlægsaktiver

kr.	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
Kostpris 1. januar 2015	131.807
Kostpris 31. december 2015	131.807
Værdireguleringer 1. januar 2015	393.141
Andel af årets resultat	224.580
Udloddet udbytte	-99.800
Værdireguleringer 31. december 2015	517.921
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	649.728

kr.	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Resultat
Dattervirksomheder				
Illusion Media ApS	Aarhus	100,00 %	649.728	224.580

9 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 31/12 2015	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.480.934	36.917	1.444.017	609.109
	1.480.934	36.917	1.444.017	609.109

10 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 1.385.885 kr., er der givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 1.890.990 kr.

Selskabet har deponeret ejerpantsbreve på i alt 10.000 kr., der giver pant i ejendomme med en regnskabsmæssig værdi på 1.890.990 kr. Ejerpantebrevene er deponeret overfor ejerforeninger.

11 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med dattervirksomheden Illusion Media ApS. Som administrationselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med Illusion Media ApS for betaling af selskabsskatten og kildeskatten.